

**OBRA**

**EDIFICIOS SEDE DEL MINISTERIO DE INTERIOR,  
OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA**

**CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

**2019**

**MEMORIA TÉCNICA**



**Presidencia de la Nación**

## **Edificio Ex BANADE**

Superficie de fachada urbana de avenida Leandro N. Alem: 2070 m<sup>2</sup>.  
Superficie de fachada urbana de calle 25 de Mayo: 1100 m<sup>2</sup>

El área de intervención se localiza en la restauración y puesta en valor de las fachadas, urbanas, una sobre avenida Leandro N. Alem y otra sobre la calle 25 de Mayo, considerando también la correspondiente intervención en sus terrazas y balcones, así como todas las acciones necesarias como relevamiento completo, pruebas y antecedentes tendientes a reparar los daños y/o deterioros y restableciendo las características originales del edificio. Intervenciones estas, directamente relacionadas con la demanda de uso actual del mismo así como la seguridad de usuarios y transeúntes, para ello se procedió a la elaboración de un Pliego, que contempla trabajos como:

Tratamiento de Muros de Símil Piedra y Ornamentación.  
Tratamiento de Piedras de Basamento y Recova.  
Tratamiento de Herrería Ornamental.  
Restauración y Reposición de Carpinterías metálicas.  
Tratamiento de Terrazas Transitables.  
Tratamiento de Instalaciones pluviales de balcones y terrazas.  
Tratamiento de Piedra Calcáreas y Graníticas.  
Restitución de elementos del sistema ornamental (Pináculos y Copones).  
Reubicación de Equipos de Aires Acondicionado.  
Colocación de sistemas ahuyenta de Aves.  
Se procederá a la recuperación de elementos ornamentales, ménsulas, molduras lineales, balaustres, modillones, cornisas, balcones, etc.  
Devolviendo a los frentes su estética original.  
Limpieza y sujeción de placas de granito del basamento y pórticos existentes.

## **Edificio Ex Ferrocarril Central.**

Superficie de fachada urbana de avenida Leandro N. Alem: 1135m<sup>2</sup>  
Superficie de fachada urbana de calle 25 de mayo y cuerpo esquina: 950m<sup>2</sup>  
Superficie de fachada urbana de calle Bartolomé Mitre: 1200m<sup>2</sup>

Este trabajo incluye la restauración y puesta en valor de las fachadas del edificio adosado por su medianera al anterior, estableciendo una continuidad de frentes sobre Avda. Alem y Calle 25 de Mayo hasta la calle Bartolomé Mitre con su 3er. frente, Estas obras incluyen:

Tratamiento de Muros de Símil Piedra y Ornamentación.  
Tratamiento de Piedras de Basamento y Recova.  
Restauración y Reposición de Carpinterías.  
Tratamiento de Terrazas Transitables.  
Tratamiento de Instalaciones pluviales de balcones y terrazas.  
Tratamiento de Piedra.  
Provisión de nuevas carpinterías.  
Reubicación de Equipos de Aires Acondicionado.  
Colocación de sistemas ahuyenta de Aves.

Se procederá a la recuperación de elementos ornamentales, ménsulas, molduras lineales, balaustres, modillones, cornisas, balcones, etc. Devolviendo a los frentes su estética original, así como la limpieza y sujeción de placas de granito del basamento y pórticos existentes, restableciendo las características originales del edificio, y desarrollando intervenciones directamente relacionadas con la demanda de uso actual del Edificio. Su puesta en valor, dotando al mismo de todas las obras de necesarias para actualizar, optimizar su funcionamiento y atender al deterioro que presenta.

En el caso particular de este edificio, se propone un importante recambio de cerramientos existentes, decisión que parte de la observación de su avanzado estado de deterioro, provocado inicialmente por la prolongada ausencia de sus celosías originales, que actuaban no solo como elemento de oscurecimiento de los diferentes locales, sino además como protección de ventanas y puertas.

Se suma a esta razón, la intervención desorganizada de los usuarios del edificio en la resolución de sus problemas de acondicionamiento térmico, resultando en una caótica distribución de equipos acondicionadores, para lo cual se han modificado irremediabilmente numerosas aberturas desmaterializando el formato original particularmente de ventanas, siendo forzadas a recibir la instalación de equipos de aire acondicionado. Faltan también muchos de los elementos originales como herrajes, fallebas, contramarcos, botaaguas, etc.

### **Conclusiones:**

En virtud de lo expuesto se concluyó en la necesidad de reemplazarlas por nuevas carpinterías de aluminio, construidas con perfiles del tipo MODENA de Aluar o igual calidad, del tipo DVH, aportando eficiencia térmica y acústica, así como durabilidad, las que se han diseñado respetando la vista original que presentaban las ventanas hoy

inexistentes del tipo guillotina. Se solicita además en la documentación la correspondiente estratigrafía para determinar coloratura de origen. Los cajones interiores que enmarcan tanto ventanas como puertas ventana, señalan junto al resto de la decoración la jerarquía de cada piso y se encuentran en buen estado de conservación, pudiendo ser incluidos en una próxima etapa de obras en el inmueble.

Frente a la necesidad de reubicar los equipamientos acondicionadores que congestionan los frentes a intervenir y provocaron los daños descritos, se propone el desarrollo de un nuevo sistema de climatización del tipo VRV, que permitiría trasladar equipamiento de condensadores a los patios centrales, concluyéndose en que no existe presupuesto para el mismo además de encontrarse pendiente una refuncionalización de espacios interiores que definiría definitivamente la distribución más adecuada del sistema ofrecido.

Por esta razón se adjunta, el diseño de un módulo portacondensadores, el que cumplirá la función de ordenar temporariamente los frentes, permitiendo la reubicación de los equipos tanto existentes como futuros, en forma exenta de las fachadas, hasta tanto se den las condiciones para el desarrollo de las mejoras sugeridas.

Esta solución se propone para ambos edificios, para los casos de equipamientos no disimulables bajo parapetos, pretilas o balcones.